

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学 号: X2010120056

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

不动产登记错误之救济

Remedies of Mistaken Real-estate Registration

黄姚斌

指导教师姓名: 何 丽 新 教 授

专 业 名 称: 法 律 硕 士

论文提交日期: 2014 年 10 月

论文答辩时间: 2014 年 月

学位授予日期: 2014 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2014 年 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):
年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内容摘要

根据《物权法》规定的公示公信原则，不动产登记将对外界产生公信力，若不动产登记错误，不仅会使真实权利人的利益受到损害，而且还会破坏市场交易的安全。当前，我国学者对不动产登记错误的救济制度的基础理论研究相对薄弱，无法为当事人提供及时、有效的救济，不能为司法实践提供切实可行的解决建议。本文通过论证不动产登记行为的私法性、不动产登记机关审查义务、不动产登记错误损害赔偿等问题，从而使不动产真实权利人可通过符合自身情况，采取更正登记、异议登记、民事诉讼多种途径寻求救济。全文共分为四章：

本文第一章介绍不动产登记错误的基本理论。该章首先阐述了不动产登记的私法性质，澄清了长期以来将不动产登记行为作为行政行为的错误，其后对不动产登记错误进行了界定，并通过对不动产登记机关审查义务的分析，将不动产登记错误形成的原因及产生的法律后果予以说明，以此为不动产登记错误的救济埋下伏笔。

第二章是不动产登记错误的更正登记，首先对更正登记的概念进行定义，其次列举了更正登记适用的条件，最后对更正登记存在的问题提出完善的建议。

第三章介绍了不动产登记错误的异议登记，在对异议登记的概念定义后，概括了异议登记独有的特点，指出异议登记在实践操作中的不足并提出需要改进的建议。

第四章通过分析行政诉讼、国家赔偿、民事诉讼三类诉讼救济路径，指出民事诉讼才是解决不动产登记错误的根本及其与更正登记、异议登记的区别，同时分析民事诉讼在不动产登记错误过程中所存在的问题，并提出了完善的具体建议。

关键词：错误登记；救济；损害赔偿

ABSTRACT

Based on the demonstrative principle of *Property Law*, registration of real-estate will exert an influence of public credit. In case of mistaken real-estate registration, not only the rights of genuine owner will be harmed, the transaction security of the market will be ruined as well. Nowadays, the insufficient research on the basic theory of remedy system for mistaken real-estate registration can not provide timely and effective remedies to the litigants, and can not provide realistic and feasible solution and suggestion to juridical practices as well. By argumentation on problems such as the nature of real-estate registration as private law, the examination duty of the registration authority for real-estate, the indemnity involved by mistaken real-estate registration, etc., this paper helps the genuine owner of the real-estate to look for remedies by methods such as rectification, dissenting registration, civil litigation, etc. This paper is composed by four chapters:

Chapter I introduces the basic theory of mistaken real-estate registration. The chapter firstly explains the nature of real-estate registration as private law, which clarifies a wrong classification that real-estate registration was treated as administrative action for a longtime. Then, it defines various kinds of mistaken real-estate registration, and analyzes the examination duty of the registration authority for real-estate. Based on above, this chapter explains the causes and legal consequences of mistaken real-estate registration, thus to lay a foundation for further discussing about the remedies of mistaken real-estate registration.

Chapter II introduces the rectification for mistaken real-estate registration. Firstly, this chapter defines the concept of rectification. Then, it lists the applicable conditions of rectification. At last, suggestions for perfecting the rectification have been proposed.

Chapter III introduces the dissenting registration for mistaken real-estate registration. After defined the concept of dissenting registration, and the unique features of dissenting registration, this chapter points out the deficiencies of practical operations in dissenting registration, and proposes improving suggestions.

By analyzing on three litigation remedies --administrative litigation, state

compensation and civil litigation, chapter IV points out that civil litigation is the basic method to solve mistaken real-estate problem. The differences among civil litigation, rectification, and dissenting registration have also been pointed out. With analysis on the existing problems in civil litigation for mistaken real-estate registration, the chapter proposes detailed suggestions to perfect.

Keywords: Error register; Relief; Damages

厦门大学博士论文摘要库

目 录	
引 言.....	1
第一章 不动产登记错误的基本原理.....	2
第一节 不动产登记的性质	2
一、行政行为说.....	2
二、私法行为说.....	2
三、折衷说.....	3
第二节 不动产登记错误的类型	4
一、不动产登记错误的界定.....	4
二、不动产登记错误的类型.....	6
第三节 不动产登记错误的法律后果	9
一、不动产登记错误形成的原因.....	9
二、不动产登记机关的审查义务.....	10
三、不动产登记错误导致的法律后果.....	11
第二章 不动产登记错误的更正登记.....	13
第一节 更正登记制度	13
一、更正登记的概念	13
二、更正登记的要件	13
第二节 更正登记存在的问题及完善	15
一、增加更正登记主体.....	15
二、准确界定权利人及利害关系人.....	15
三、确定更正登记行使的方式及时间.....	16
第三章 不动产登记错误的异议登记.....	17
第一节 异议登记制度	17
一、异议登记的概念	17
二、异议登记的特征	17
第二节 异议登记存在的问题及完善	18

一、明确异议期内的法律效果	18
二、确定受理登记的标准	18
三、限制登记的适用范围	19
第四章 不动产登记错误的民事诉讼	20
第一节 诉讼救济的路径	20
一、以撤销登记方式的行政诉讼	20
二、以登记机关承担责任的国家赔偿	20
三、以确定不动产权利归属的民事诉讼	22
第二节 民事诉讼与更正登记、异议登记的区别	24
一、救济的依据不同	24
二、受理的机关不同	25
三、受理的条件不同	25
四、救济的期限不同	25
第三节 民事诉讼存在的问题及完善	25
一、民事诉讼存在的问题	25
二、民事诉讼的完善	26
结 论	29
参考文献	30

CONTENTS

Foreword	1
Chapter 1 Basic Theory of Mistaken Real-estate Registration	2
Subchapter 1 Nature of real-estate registration	2
Section 1 Administrative act	2
Section 2 Private law	2
Section 3 Compromise	3
Subchapter 2 Categories of mistaken real-estate registration	4
Section 1 Define of mistaken real-estate registration	4
Section 2 Categories of mistaken real-estate registration	5
Subchapter 3 Legal consequences of mistaken real-estate registration	9
Section 1 Causes of mistaken real-estate registration	9
Section 2 Examination duty of registration authority for real-estate	10
Section 3 Legal consequences of mistaken real-estate registration	11
Chapter 2 Rectification of Mistaken Real-estate Registration	13
Subchapter 1 Rectification system	13
Section 1 Concept of rectification	13
Section 2 Conditions of rectification	13
Subchapter 2 Existing problems in rectification, and perfecting methods ·	15
Section 1 Add new entity to initiate rectification	15
Section 2 Clarify the defines of obligee and interested party	15
Section 3 Confirm the methods and time for implementing rectification ·	16
Chapter 3 Dissenting Registration of Mistaken Real-estate Registration	17
Subchapter 1 Dissenting registration system	17
Section 1 Concepts of dissenting registration	17
Section 2 Features of dissenting registration	17
Subchapter 2 Existing problems in dissenting registration, and perfecting methods	18
Section 1 Clarify the legal effect during dissenting registration	18
Section 2 Confirm the criterion of accepting dissenting registration	18

Section 3	Limit the applicable scope of dissenting registration·····	19
Chapter 4	Civil litigation of Mistaken Real-estate registration·····	20
Subchapter 1	Methods of litigation remedy·····	20
Section 1	Administrative litigation for canceling registration ·····	20
Section 2	State compensation undertook by the registration authority ·····	20
Section 3	Civil litigation to confirm the owership of real estate ·····	22
Subchapter 2	Differences among Civil litigation, rectification and dissenting registration ·····	24
Section 1	Different bases ·····	24
Section 2	Different authorities to accept and handle ·····	25
Section 3	Different conditions to accept and handle ·····	25
Section 4	Different duration·····	25
Subchapter 3	Existing problems in Civil litigation, and perfecting methods ···	25
Section 1	Existing problems in Civil litigation ·····	25
Section 2	Perfecting Civil litigation ·····	26
Conclusion	·····	29
References	·····	30

引言

不动产登记作为我国物权法的一项重要制度，其重要性不言而喻。但现实生活纷繁复杂，不动产登记时常因为申请人的虚报行为抑或是不动产登记机关工作人员的失职而发生错误。不动产登记错误不仅给真实权利人带来巨大的损害，而且救济的成本很高，破坏了交易安全及市场秩序。同时在长期的实践中，不动产登记制度的确存在着不尽完善之处，由此也增加了不动产登记错误的概率。

笔者查阅了近些年来关于不动产登记错误的救济研究方面的文献资料，发现对其进行体系化、专门化的研究几乎没有，但不乏一些启发思维的作品。如：王利明教授通过统一不动产登记机关、赔偿基金的设立等方面，建立不动产登记错误的民事赔偿。^①程啸副教授通过对不动产登记错误的类型化，指出权利事项与非权利事项的区分及进行更正登记的关系。^②综上所述，我国目前关于不动产登记的立法还不够完善，没有制定专门的不动产登记法，仅有《物权法》中零星的条文，缺乏现实的操作性。

随着不动产交易的发展，对不动产进行物权登记的需要日益增加，而不动产登记错误引发的矛盾屡见不鲜。因此，将不动产登记错误及其救济作为本人论文研究的对象，具有较强的理论价值和现实意义。虽然法律制度的建设并非一朝一夕能够完成，但认识不动产登记错误的类型及原因，可以通过更正登记、异议登记、民事诉讼维护自身权益。本文希望通过介绍对不动产登记错误行为的认识，剖析各项救济制度的特点，在不动产登记发生错误时，不动产真实权利人能够通过采取符合自身情况的救济方式，有效的维护合法权益。

^① 王利明. 物权法研究[M]. 北京：中国人民大学出版社, 2007. 301-365.

^② 程啸. 不动产登记错误之类型与更正登记[J]. 法律科学, 2011,(4):164-174.

第一章 不动产登记错误的基本原理

第一节 不动产登记的性质

对不动产登记错误进行救济关系到多方主体及社会大众的利益,澄清不动产登记的性质是了解不动产登记制度的前提。不动产登记的性质决定了不动产登记错误救济的性质,同时制约了当事人选择权利救济采用的路径。自从《物权法》颁布实施以来,不动产登记的立法理念发生了十分巨大的变化,给不动产登记错误救济性质的合理界定带来了新的机遇。当前,不动产登记的性质在理论界主要有三种学说,笔者将逐一进行分析:

一、行政行为说

该学说主张,不动产登记并非源于当事人自愿,而是因国家行政职权的强制,否则其不动产的相关权利便得不到法律的有效认可及保护,故不动产登记行为符合具体行政行为的判断标准。^①从登记行为上看,房地产权属登记在我国是房地产管理部门依其职权所实施的行政行为。^②该学说的弊端在于:一个行政行为的成立要求以下四要件:行政权能的存在、行政权的实际运用、有行政主体意思表示的存在,行政主体所期望的法律效果的存在。^③在不动产登记行为里前两项权能自然存在。行政机关主体的意思表示和其所期望行政法律效果是否存在呢?显然,不动产登记机关进行登记期待的法律效果并非不动产登记申请人追求的交易安全,而是向社会公示权利的状态。

二、私法行为说

该学说主张,登记请求权是私权,登记申请是私法行为;登记产生的是私法上的效果;从救济程序上看,登记行为也是私法行为。^④不动产申请登记系一种请求权,申请登记的内容上也大多源自法律行为,法律行为是私法中

^① 姚辉.不动产登记机构赔偿责任[J].法学,2009,(5):41.

^② 崔建远.中国房地产法研究[M].北京:中国法制出版社,1995.238.

^③ 姜明安.行政法与行政诉讼法[M].北京:北京大学出版社、高等教育出版社,2007.225.

^④ 王洪亮.不动产物权登记立法研究[J].法律科学,2002,(2):121.

独有的概念，只有私法中才体现意思自治，才需要通过法律行为进行表达。因此，该申请不动产登记行为的性质为法律行为。同时，登记申请人的申请行为是进行登记所产生的物权变更之法律效果根本原因，并非因不动产登记机关进行登记行为而产生。所以，自不动产登记登记申请至不动产物权最终得以确认，都属于私法管辖的范畴。

三、折衷说

该学说主张，不动产登记行为既不属于行政行为，亦不属于私法行为，而是一种行政行为与私法行为结合的一种准行政行为。即根据不动产登记申请人提出申请不动产登记的私法行为和行政机关依职权进行行政审查并予以登记的行政行为，是申请人行为和不动产登记机关行为相互作用的结合。因此，不动产登记行为系因不动产登记申请人之申请行为而发生，经过民事法律与行政法律的相互作用下，不动产登记之行为才能最终完成。然而准行政具有暂时性和间接性的特点，其做出的具体行为无法对行政相对人产生影响。现实生活中，不动产登记行为一旦完成，就向不特定的第三人公示所登记不动产物权的权利状态。因此，不动产登记会对登记申请人的不动产物权权属产生直接的民事法律效果。

综上所述，笔者认为，不动产登记行为虽从表面特征看具有公法性质，但究其根本，不动产登记行为性质应当认定为一种法律行为。法律行为是指以意思表示为核心要素的主体为追求该意思表示中所含效果在私法上的实现的行为。^①法律行为与其他概念最大的区别在于主体将法律效果的追求作为构成部分，但是否能够实现其目的则另当别论。不动产登记具备私法性主要体现在：

（一）不动产登记系不动产申请人主动追求的法律后果。不动产登记行为虽然是由行政机关实施的，若仅从表面上看，申请方与不动产登记机关之间存在一定的行政管理痕迹，但从实质上看申请登记的主动权在于不动产登记申请人追求物权变动的意思表示，不动产登记机关在进行不动产登记审查时，仅是执行国家赋予的监督不动产登记的职责，其是以中介性质的身份出现，其法律地位并非行政管理者。不动产登记系登记申请人行使民事请求

^① 江平.民法学[M].北京：中国政法大学出版社, 2007. 145.

权的具体体现，在不动产登记过程中，登记申请人与不动产登记机关始终是平等民事法律关系主体，不动产登记所追求的法律后果也是不动产权利归属的私法效果。

（二）行政机关作为不动产登记机关不影响登记行为的私法性。不动产登记机关不能主动依据职权进行物权登记，不动产登记机关对登记申请人的申请进行登记的行为并不是行政确权行为，而是物权权利归属的公示方式，而且行政机关也能作为一般民事法律关系主体参与民事活动。

（三）不动产登记是否能顺利实现不影响登记行为的私法性。不动产登记是由申请人主动提起而发生，其应当提供符合规定的材料交由不动产登记机关审查，若该申请不符合法律、行政法规规定的，不动产登记机关不予登记的，该不动产登记行为也属于法律行为。

第二节 不动产登记错误的类型

一、不动产登记错误的界定

不动产登记作为不动产生效的要件，具有权利正确性推定的效力，不动产登记簿上记载的权利人无需证明自己享有该物权权利，便可直接产生该不动产登记簿上的权利人归属其本人的法律效果。我国《物权法》第 19 条规定“权利人、利害关系人认为不动产登记簿所记载的事项错误的，可以申请更正登记”。本条所称之“错误”应当指不动产登记错误给他人造成的损失。根据登记错误之类型、归责原则等进行综合判断，由相应的申请人、不动产登记机关承担赔偿责任。但纵观《物权法》全文，并未明确不动产登记错误的概念以及如何对不动产登记错误的标准进行判断，极大影响了法官对不动产登记错误的界定。对此，本文对理论界关于不动产登记错误三种学说进行辨析：

1、狭义说。登记错误仅指不动产登记簿上的内容与登记证明材料所记载的内容不相符合，而对因登记原因行为的瑕疵以及有效登记完毕后的事由导致的登记簿状态与真实权利关系不符合的情形则属于涂销登记的范围。^①如我国台湾地区《土地登记规则》第 41 条规定：“土地法第六十八条第一项及

^① 李昊, 常鹏翱, 叶金强, 高润恒. 不动产登记程序的制度建构[M]. 北京: 北京大学出版社, 2005. 384.

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”. Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库